

平成25年11月期 決算短信 (REIT)

平成26年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券オフィス投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8976 URL <http://www.daiwa-office.co.jp/>
 代表者 執行役員 大村 信明
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 山内 章
 問合せ先責任者 代表取締役副社長 篠塚 裕司 TEL (03) 6215-9649

有価証券報告書提出予定日 平成26年2月25日 分配金支払開始予定日 平成26年2月14日

決算補足説明資料作成の有無 有 ・ 無
 決算説明会開催の有無 有 ・ 無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年11月期の運用、資産の状況 (平成25年6月1日～平成25年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 25年11月期 | 8,432 | (10.7) | 3,677 | (11.1) | 2,955 | (14.1) | 2,959 | (14.3) |
| 25年5月期 | 7,615 | (0.6) | 3,308 | (5.1) | 2,590 | (9.5) | 2,589 | (9.3) |

| | 1口当たり当期純利益 | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 営業収益経常利益率 |
|---------|------------|------------|----------|-----------|
| | 円 | % | % | % |
| 25年11月期 | 7,478 | 1.5 | 0.8 | 35.1 |
| 25年5月期 | 6,541 | 1.3 | 0.8 | 34.0 |

(2) 分配状況

| | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過 分配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|---------|------------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|--------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 25年11月期 | 7,478 | 2,959 | 0 | — | 100.0 | 1.5 |
| 25年5月期 | 6,542 | 2,589 | 0 | — | 100.0 | 1.3 |

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|---------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 25年11月期 | 363,653 | 201,683 | 55.5 | 509,560 |
| 25年5月期 | 342,572 | 201,345 | 58.8 | 508,707 |

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 25年11月期 | 4,581 | △20,526 | 16,811 | 16,924 |
| 25年5月期 | 3,349 | △17,187 | 13,848 | 16,057 |

2. 平成26年5月期の運用状況の予想（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期の運用状況の予想（平成26年6月1日～平成26年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 1口当たり利 益超過分配金 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 26年5月期 | 8,441 | (0.1) | 3,756 | (2.2) | 2,986 | (1.0) | 2,984 | (0.8) | 7,540 | 0 |
| 26年11月期 | 8,607 | (2.0) | 3,786 | (0.8) | 2,998 | (0.4) | 2,996 | (0.4) | 7,570 | 0 |

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年5月期）7,540円（平成26年11月期）7,570円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|---------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25年11月期 | 395,798口 | 25年5月期 | 395,798口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25年11月期 | -口 | 25年5月期 | -口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本予想値は、本投資法人が現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、8ページ記載の「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成25年8月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本書の日付時点において、最近の有価証券報告書（平成25年8月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため記載を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人の主な推移

大和証券オフィス投資法人（旧 DAオフィス投資法人。以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（旧株式会社ダヴィンチ・セレクト。以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年7月11日に設立され、その後、平成17年10月18日に公募による投資口の追加発行（99,600口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8976）しました。

上場時の合計取得金額は79,573百万円でしたが、物件の追加取得及びポートフォリオの入替え等により、平成25年11月末日現在で352,786百万円となっております。

本投資法人は、投資対象資産をオフィスビルに特化し、中でも東京都心に所在する概ね延床面積が2,000㎡以上のオフィスビルに重点を置いた明快なポートフォリオ構築方針のもと、テナント満足度向上に努めることにより、将来にわたる安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指します。

B. 投資環境と運用実績

a. 投資環境（平成25年6月～平成25年11月）

当期のわが国経済は、安倍政権が推進する金融政策を中心とした経済政策、日本銀行による大規模な金融緩和策を背景に、円安・株高に伴う景況感や輸出関連企業を中心とする企業業績の改善により、景気は回復傾向が見られます。また、消費マインドの改善に伴う個人消費の回復、雇用の改善等、景気拡大を期待させる動きが確認されつつあります。

東京都心部のオフィスビルの賃貸市場は、新規供給が落ち着いたことから、空室率については平成25年6月をピークに反転し、平成25年11月末時点では7.52%まで低下しました。大型ビルの空室率改善が牽引する中、中小規模ビルを含めた全体の空室率も改善傾向にあります。一方、オフィス賃料については、エリアによっては大型ビルで賃料上昇がみられたものの、市場全体としては小幅な下落傾向にありました。

オフィスビルの売買市場については、良好なエクイティ調達環境及び金融機関の積極的な融資姿勢が継続する中、景気の回復期待に伴う物件価格の先高感等を背景に、不動産会社及びファンド（J-REITを含む）による物件取得意欲が引き続き高い状況にあります。

b. 運用実績

当期において、本投資法人は、巡航EPS（物件売却益を控除したEPS（1口当たり当期純利益）をいいます。）を中長期にわたり成長させるため、物件の取得により収益の向上を目指す「外部成長」並びに既存物件の利益の最大化を目指す「内部成長」に引き続き取り組みました。

外部成長では、平成25年7月に「トウセン道玄坂第二ビル」（取得価格4,500百万円）、平成25年8月に「赤坂ビジネスプレイス」（取得価格9,200百万円）、平成25年9月に「日石渋谷ビル」（取得価格7,000百万円）を取得しました。これにより、当期末（平成25年11月30日現在）における本投資法人の運用資産は、物件総数44物件、取得価格合計352,786百万円となりました。

内部成長においては、オフィス賃貸市場が弱含みで推移する中、既存テナントとのリレーション強化による内部増床ニーズの取込み、賃貸仲介会社並びにプロパティ・マネジメント会社との連携強化等、積極的なリーシングを実施しました。これにより、当期末（平成25年11月30日現在）の稼働率は96.3%と前期末比で1.3ポイント上昇しました。

C. 資金調達の概要

a. 有利子負債の状況

(i) 新規物件の取得資金の調達

本投資法人は、当期において、トウセン道玄坂第二ビル、赤坂ビジネスプレイス及び日石渋谷ビルの新規取得資金に充当するため、以下のように借入を行いました。

- ・新規物件（トウセン道玄坂第二ビル、平成25年7月3日引渡）の取得資金に充当するため、平成25年7月3日に株式会社三井住友銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社新生銀行及び株式会社東日本銀行から総額4,600百万円の借入を行いました。
- ・新規物件（赤坂ビジネスプレイス、平成25年8月9日引渡）の取得資金に充当するため、平成25年8月9日に株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社福岡銀行及び東京海上日動火災保険株式会社から総額9,400百万円の借入を行いました。
- ・新規物件（日石渋谷ビル、平成25年9月27日引渡）の取得資金に充当するため、平成25年9月27日に株式会社みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行から総額7,400百万円の借入を行いました。

(ii) 投資法人償還資金の調達（借換え）

本投資法人は、当期において、償還期限の到来した投資法人債の償還資金に充当するため、以下のように借入を行いました。

- ・平成25年6月24日に償還期限が到来した第2回無担保投資法人債5,000百万円の償還資金として、同年6月21日に株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社より総額5,000百万円の借入を行いました。

(iii) 借入金返済資金の調達（借換え）

本投資法人は、当期において、返済期限の到来した借入金の返済資金に充当するため、以下のように借入を行いました。

- ・平成25年6月28日に返済期限が到来した株式会社関西アーバン銀行からの借入金5,000百万円の返済資金として、同年6月28日に同行より総額5,000百万円の借入を行いました。
- ・平成25年7月8日に返済期限が到来した三井住友信託銀行株式会社及び株式会社福岡銀行からの借入金総額6,000百万円の返済資金として、同年7月8日に三井住友信託銀行株式会社及び株式会社福岡銀行から総額6,000百万円の借入を行いました。
- ・平成25年7月31日に返済期限が到来した株式会社新生銀行からの借入金2,000百万円の返済資金として、同年7月31日に同行より総額2,000百万円の借入を行いました。
- ・平成25年9月30日に返済期限が到来した株式会社福岡銀行及びオリックス銀行株式会社からの借入金総額3,500百万円の返済資金として、同年9月30日に株式会社福岡銀行及びオリックス銀行株式会社より総額3,500百万円の借入を行いました。
- ・平成25年11月29日に返済期限が到来した株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社新生銀行からの借入金総額6,000百万円の返済資金として、同年11月29日に株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社新生銀行より総額4,000百万円の借入を行いました。

(iv) 当期末の有利子負債の状況

上記の結果、当期末（平成25年11月30日現在）の有利子負債残高は総額147,700百万円（短期借入金3,000百万円、長期借入金141,200百万円、投資法人債3,500百万円）となりました。長期借入金のうち、1年以内に返済期日が到来する残高は33,900百万円です。

当期の借入においては、期間5年から7年の期間を中心とした借入を行い、平均残存期間は2.49年（平成25年5月期）から3.43年（平成25年11月期）へと長期化しました。さらに、クレジット・スプレッド金利の縮小により負債コストを低減しました。なお当期中において、金利上昇リスクをヘッジする目的で総額32,500百万円の借入金に対して将来の支払金利を固定化するための金利スワップ契約を締結しました。

当期中の借入一覧

| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 借入日 | 返済期限 | 借入期間 |
|----------------|---------------|-------------|-------------|------|
| 株式会社三井住友銀行 | 3,000 | 平成25年6月21日 | 平成25年11月29日 | 0.4年 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 2,000 | 平成25年6月21日 | 平成25年11月29日 | 0.4年 |
| 株式会社関西アーバン銀行 | 1,500 | 平成25年6月28日 | 平成30年8月31日 | 5.2年 |
| 株式会社関西アーバン銀行 | 1,500 | 平成25年6月28日 | 平成31年8月30日 | 6.2年 |
| 株式会社関西アーバン銀行 | 2,000 | 平成25年6月28日 | 平成32年8月31日 | 7.2年 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,000 | 平成25年7月3日 | 平成30年8月31日 | 5.2年 |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,600 | 平成25年7月3日 | 平成32年8月31日 | 7.2年 |
| 株式会社新生銀行 | 1,000 | 平成25年7月3日 | 平成32年11月30日 | 7.4年 |
| 株式会社東日本銀行 | 1,000 | 平成25年7月3日 | 平成32年11月30日 | 7.4年 |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000 | 平成25年7月8日 | 平成30年8月31日 | 5.2年 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,000 | 平成25年7月8日 | 平成31年11月29日 | 6.4年 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 4,000 | 平成25年7月8日 | 平成32年5月29日 | 6.9年 |
| 株式会社新生銀行 | 1,000 | 平成25年7月31日 | 平成33年5月31日 | 7.8年 |
| 株式会社新生銀行 | 1,000 | 平成25年7月31日 | 平成33年8月31日 | 8.1年 |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 1,000 | 平成25年8月9日 | 平成30年7月31日 | 5.0年 |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000 | 平成25年8月9日 | 平成30年8月31日 | 5.1年 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,000 | 平成25年8月9日 | 平成30年8月31日 | 5.1年 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 3,000 | 平成25年8月9日 | 平成32年8月31日 | 7.1年 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,000 | 平成25年8月9日 | 平成33年2月26日 | 7.6年 |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,400 | 平成25年8月9日 | 平成33年5月31日 | 7.8年 |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,000 | 平成25年9月27日 | 平成30年11月30日 | 5.2年 |
| 株式会社みずほ銀行 | 4,000 | 平成25年9月27日 | 平成33年3月31日 | 7.5年 |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,400 | 平成25年9月27日 | 平成33年3月31日 | 7.5年 |
| オリックス銀行株式会社 | 1,500 | 平成25年9月30日 | 平成31年2月28日 | 5.4年 |
| 株式会社福岡銀行 | 2,000 | 平成25年9月30日 | 平成31年3月29日 | 5.5年 |
| 株式会社三井住友銀行 | 2,000 | 平成25年11月29日 | 平成26年9月17日 | 0.8年 |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,000 | 平成25年11月29日 | 平成26年9月17日 | 0.8年 |
| 株式会社新生銀行 | 1,000 | 平成25年11月29日 | 平成32年11月30日 | 7.0年 |

なお、当期末（平成25年11月30日現在）の金融機関毎の借入残高は以下のとおりです。

| 借入先 | 当期末（百万円） | 比率 |
|----------------|----------|---------|
| 株式会社三井住友銀行 | 29,900 | 20.74% |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 18,350 | 12.73% |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 17,750 | 12.31% |
| 株式会社みずほ銀行 | 11,900 | 8.25% |
| 株式会社新生銀行 | 11,000 | 7.63% |
| 株式会社りそな銀行 | 9,000 | 6.24% |
| 株式会社あおぞら銀行 | 6,000 | 4.16% |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 5,000 | 3.47% |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 5,000 | 3.47% |
| 株式会社関西アーバン銀行 | 5,000 | 3.47% |
| みずほ信託銀行株式会社 | 4,500 | 3.12% |
| 株式会社福岡銀行 | 4,000 | 2.77% |
| オリックス銀行株式会社 | 2,500 | 1.73% |
| 株式会社群馬銀行 | 2,500 | 1.73% |
| 株式会社静岡銀行 | 2,000 | 1.39% |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 2,000 | 1.39% |
| 株式会社武蔵野銀行 | 1,500 | 1.04% |
| 株式会社東日本銀行 | 1,500 | 1.04% |
| 株式会社広島銀行 | 1,000 | 0.69% |
| 株式会社香川銀行 | 1,000 | 0.69% |
| 株式会社七十七銀行 | 1,000 | 0.69% |
| 株式会社横浜銀行 | 500 | 0.35% |
| 株式会社山口銀行 | 500 | 0.35% |
| 太陽生命保険株式会社 | 300 | 0.21% |
| 日本生命保険相互会社 | 300 | 0.21% |
| 富国生命保険相互会社 | 200 | 0.14% |
| 合計 | 144,200 | 100.00% |

（注1）比率は小数点第3位を四捨五入して記載しています。

b. 格付の状況

当期末（平成25年11月30日現在）における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

| 信用格付業者 | 格付内容 | 格付の方向性 |
|----------------|------|--------|
| 株式会社格付投資情報センター | A+ | 安定的 |

c. 発行登録の状況

本投資法人は、平成24年4月3日に投資法人債に係る発行登録書を提出しております。その概要は以下のとおりです。

| 投資法人債（短期投資法人債を除く。） | |
|--------------------|--|
| 発行予定額 | 1,000億円 |
| 発行予定期間 | 平成24年4月11日から平成26年4月10日まで |
| 資金用途 | 特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等 |

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益8,432百万円、営業利益3,677百万円、経常利益2,955百万円、当期純利益は2,959百万円となりました。

分配金につきましては、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を7,478円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

先行きのわが国経済は、安倍政権が推進する金融政策を中心とした各種経済対策及び日本銀行による大規模な金融緩和策の効果、先進国を中心とした海外経済の持ち直しにより、公共投資・輸出関連企業を中心とした企業業績の改善、個人消費の回復を通じて、緩やかに景気が回復していくことが期待されます。ただし、長期金利の上昇、海外経済・海外金融市場の不確実性、消費税率引き上げに伴う需要の変化については、わが国経済を下押しするリスクとなる可能性があるため、注意を要すると考えられます。

オフィスビルの賃貸市場は、新規供給の減少、割安感のある賃料、雇用の改善等が需要を喚起し、空室率が低下しました。また、需給が改善する中、企業業績の改善に伴うオフィス床の需要増加が予想されることにより、賃料の緩やかな改善が期待されます。オフィスビルの売買市場は、良好な資金調達環境及び賃料の底打ち期待等を背景に、不動産会社及びファンド（J-R E I Tを含む）による物件取得意欲は更に強くなるものと考えられます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 既存物件の運用戦略

上記のようなオフィス賃貸市場の中、テナント側からの物件の選別も進んでいくものと考えられます。既存物件の競争力の向上を図り、本投資法人は巡航E P Sを中長期にわたり成長させていくことを目指すべく、以下の方針で運営管理をまいります。

(i) 稼働率の維持及び向上

既存テナントには建物設備、管理のクオリティを向上していくことにより、退去リスクの低減を図ります。また、新規テナントにはマーケットに積極的に参加していくことにより、競合物件より満足度の高いサービスを提供し、稼働率の維持及び向上に努めます。

(ii) 収益性の維持及び向上

既存テナントとの良好な関係を更に強化するとともに、マーケット環境を見極め、新規テナントのニーズを積極的に取り込み、中長期にわたる安定収益の確保を目指します。

(iii) 運営管理コストの低減

積極的な外部成長の実現により得られたスケールメリットを最大限活用した効率的な運営管理の実施や計画工事の精査により、満足度の高いオフィス環境の維持を前提とした運営管理コストの低減に努めます。

b. 新規物件の投資戦略

本投資法人は、資産取得の環境や資金調達の状況とのバランスを取りつつ、多様な外部成長戦略により延床面積が概ね2,000㎡以上のオフィスビルに投資を行います。投資対象エリアは、原則として、東京都内を中心に検討を行いますが、地域分散投資の視点で東京都以外の都市においても競争力を有する物件への投資を検討します。

パイプラインとしては、独自情報ルート of 拡大の他、引き続き、資産運用会社及びスポンサーグループとの連携を強化し、グループの顧客・取引先網等の広範なネットワークを活用し、不動産売買マーケットの情報を積極的に収集し、投資基準に適合する物件の探索を行ってまいります。

なお、当期においては、東京都内に所在する「トウセン道玄坂第二ビル」、「赤坂ビジネスプレイス」及び「日石渋谷ビル」を取得しました。これらの取得は、さらなるポートフォリオの安定と充実に寄与するものと考えており、今後も上記のような投資戦略に則った物件の取得に努めます。

c. 財務戦略

本投資法人は、下記を基本的な内容とする、規律ある財務運営を行ってまいります。

(i) 原則として、総資産に対する有利子負債の比率は、実質的な総資産有利子負債比率（以下、「L T V」といいます。）等も考慮の上、40%から50%を上限の範囲とするレバレッジコントロールを行います。

(ii) 原則として、1決算期間中に返済期日が到来する有利子負債につき300億円を上限の目安とする期日分散を行います。

(iii) 原則として、借入残高に対する長期借入の比率は70%を下限の目安とします。

(iv) 国内金融機関を中心として、レンダーの多様化を行います。

(v) 資金管理規程に基づき、支払分配金相当額等の必要資金を運転資金と区別管理することで財務基盤の安定性を維持します。

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

D. 運用状況の見通し

平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。運用状況の予想の前提条件につきましては、8ページ記載の「平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

平成26年5月期（第17期：平成25年12月1日～平成26年5月31日）

| | | |
|--------------|-------|-----|
| 営業収益 | 8,441 | 百万円 |
| 営業利益 | 3,756 | 百万円 |
| 経常利益 | 2,986 | 百万円 |
| 当期純利益 | 2,984 | 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,540 | 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 | 円 |

また、「平成26年5月期及び平成26年11月期運用状況の予想の前提条件」に変動がないものと想定した場合、平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでおります。

平成26年11月期（第18期：平成26年6月1日～平成26年11月30日）

| | | |
|--------------|-------|-----|
| 営業収益 | 8,607 | 百万円 |
| 営業利益 | 3,786 | 百万円 |
| 経常利益 | 2,998 | 百万円 |
| 当期純利益 | 2,996 | 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,570 | 円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0 | 円 |

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月31日）及び平成26年11月期（平成26年6月1日～平成26年11月30日）
運用状況の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|----------|--|
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月期及び平成26年11月期：平成25年11月30日現在保有している44物件を前提としております。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 既存物件の賃貸事業収入については、過去の実績値を基準に、変動要素を考慮して算出しております。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としております。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、変動要素を考慮して算出しております。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しております。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、平成26年5月期に4,656百万円、平成26年11月期に4,700百万円を想定しております。 外注委託費として平成26年5月期に667百万円、平成26年11月期に640百万円を想定しております。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）として平成26年5月期に698百万円、平成26年11月期に801百万円を想定しております。 減価償却費として平成26年5月期に1,341百万円、平成26年11月期に1,350百万円を想定しております。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年5月期は、769百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は765百万円を想定しております。 平成26年11月期は、787百万円を想定しており、うち支払利息、投資法人債利息及び融資手数料は782百万円を想定しております。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、平成26年5月期末147,700百万円、平成26年11月期末147,700百万円を前提としております。 平成26年5月期は、平成26年3月18日に返済期限が到来する借入金4,000百万円、平成26年3月25日に返済期限が到来する借入金2,000百万円及び平成26年3月31日に返済期限が到来する8,900百万円については全額借換を行うことを前提としております。 平成26年11月期は、平成26年7月8日に返済期限が到来する借入金19,000百万円及び平成26年9月17日に返済期限が到来する借入金3,000百万円については、全額借換を行うことを前提としております。また、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債3,500百万円については、平成26年9月17日に期限前償還を全額借換により行うことを前提としております。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の提出日現在の発行済投資口数395,798口を前提としており、平成26年11月30日まで、投資口の追加発行がないことを前提としております。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 |

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則等、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 |

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成25年8月26日提出）中の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更がないため、記載を省略しております。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (平成25年5月31日) | 当期 (平成25年11月30日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,948,755 | 11,479,896 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,109,017 | 5,445,075 |
| 営業未収入金 | 230,151 | 299,238 |
| 未収消費税等 | 248,781 | — |
| 前払費用 | 262,955 | 289,694 |
| 繰延税金資産 | 3,166 | 7,426 |
| その他 | 119,179 | 108,600 |
| 流動資産合計 | 16,922,006 | 17,629,931 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 3,107,374 | 3,073,746 |
| 減価償却累計額 | △1,279,598 | △1,367,157 |
| 建物（純額） | 1,827,775 | 1,706,588 |
| 構築物 | 10,296 | 10,296 |
| 減価償却累計額 | △1,924 | △2,192 |
| 構築物（純額） | 8,372 | 8,103 |
| 工具、器具及び備品 | 7,299 | 7,422 |
| 減価償却累計額 | △5,214 | △5,593 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 2,085 | 1,828 |
| その他 | 3,741 | — |
| 減価償却累計額 | △3,741 | — |
| その他（純額） | — | — |
| 土地 | 12,502,216 | 12,302,226 |
| 建設仮勘定 | 4,031 | 2,457 |
| 信託建物 | 72,858,509 | 75,848,965 |
| 減価償却累計額 | △14,356,490 | △15,550,718 |
| 信託建物（純額） | ※1 58,502,018 | ※1 60,298,247 |
| 信託構築物 | 848,241 | 858,205 |
| 減価償却累計額 | △123,691 | △135,345 |
| 信託構築物（純額） | 724,550 | 722,860 |
| 信託機械及び装置 | 822,579 | 861,301 |
| 減価償却累計額 | △370,945 | △399,705 |
| 信託機械及び装置（純額） | 451,634 | 461,596 |
| 信託工具、器具及び備品 | 86,066 | 94,734 |
| 減価償却累計額 | △44,192 | △50,484 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 41,874 | 44,249 |
| 信託その他 | 6,017 | 6,017 |
| 減価償却累計額 | △6,017 | △6,017 |
| 信託その他（純額） | — | — |
| 信託土地 | 248,202,878 | 266,787,276 |
| 信託建設仮勘定 | 35,796 | 39,544 |
| 有形固定資産合計 | 322,303,233 | 342,374,979 |

(単位：千円)

| | 前期 (平成25年5月31日) | 当期 (平成25年11月30日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 無形固定資産 | | |
| 商標権 | 1,636 | 1,448 |
| 借地権 | 2,407,101 | 2,407,101 |
| 信託借地権 | 306,884 | 306,884 |
| その他 | 3,583 | 2,818 |
| 無形固定資産合計 | 2,719,206 | 2,718,252 |
| 投資その他の資産 | | |
| 信託差入敷金及び保証金 | 113,684 | 113,684 |
| 長期前払費用 | 483,942 | 778,748 |
| 繰延税金資産 | 11,321 | 23,705 |
| デリバティブ債権 | 1,234 | — |
| その他 | 10,020 | 10,020 |
| 投資その他の資産合計 | 620,202 | 926,158 |
| 固定資産合計 | 325,642,642 | 346,019,390 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 8,216 | 4,585 |
| 繰延資産合計 | 8,216 | 4,585 |
| 資産合計 | 342,572,865 | 363,653,907 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 571,325 | 772,417 |
| 短期借入金 | — | 3,000,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000,000 | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 32,400,000 | 33,900,000 |
| 未払金 | 261,090 | 286,983 |
| 未払法人税等 | 779 | 811 |
| 未払消費税等 | 32,427 | 96,308 |
| 前受金 | 874,930 | 977,470 |
| その他 | 120,598 | 164,118 |
| 流動負債合計 | 39,261,151 | 39,198,109 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 3,500,000 | 3,500,000 |
| 長期借入金 | 87,400,000 | 107,300,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 6,659,828 | 7,306,108 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,374,420 | 4,597,921 |
| デリバティブ債務 | 32,093 | 68,576 |
| 固定負債合計 | 101,966,343 | 122,772,606 |
| 負債合計 | 141,227,494 | 161,970,715 |

(単位：千円)

| | 前期 (平成25年5月31日) | 当期 (平成25年11月30日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 198,780,951 | 198,780,951 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,589,422 | 2,959,947 |
| 剰余金合計 | 2,589,422 | 2,959,947 |
| 投資主資本合計 | 201,370,373 | 201,740,899 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △25,003 | △57,707 |
| 評価・換算差額等合計 | △25,003 | △57,707 |
| 純資産合計 | ※2 201,345,370 | ※2 201,683,191 |
| 負債純資産合計 | 342,572,865 | 363,653,907 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) | | 当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) | |
|---------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 営業収益 | | | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 | 7,519,690 | ※1 | 8,367,068 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 | 95,383 | ※1 | 65,001 |
| 営業収益合計 | | 7,615,074 | | 8,432,069 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 | 3,499,437 | ※1 | 3,870,374 |
| 資産運用報酬 | | 634,585 | | 696,224 |
| 資産保管手数料 | | 16,654 | | 17,657 |
| 一般事務委託手数料 | | 61,078 | | 63,107 |
| 信託報酬 | | 20,657 | | 21,717 |
| 役員報酬 | | 5,400 | | 5,400 |
| その他営業費用 | | 68,525 | | 80,559 |
| 営業費用合計 | | 4,306,339 | | 4,755,040 |
| 営業利益 | | 3,308,734 | | 3,677,029 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 923 | | 1,423 |
| 未払分配金戻入 | | 1,023 | | 1,101 |
| 雑収入 | | 13,275 | | 2,464 |
| 営業外収益合計 | | 15,222 | | 4,989 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 492,196 | | 522,251 |
| 投資法人債利息 | ※2 | 95,533 | ※2 | 53,609 |
| 融資手数料 | | 135,545 | | 144,284 |
| その他 | | 10,632 | | 5,935 |
| 営業外費用合計 | | 733,907 | | 726,080 |
| 経常利益 | | 2,590,049 | | 2,955,938 |
| 特別利益 | | | | |
| 固定資産受贈益 | | — | | 4,884 |
| 特別利益合計 | | — | | 4,884 |
| 税引前当期純利益 | | 2,590,049 | | 2,960,822 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 869 | | 992 |
| 法人税等調整額 | | 5 | | △6 |
| 法人税等合計 | | 874 | | 986 |
| 当期純利益 | | 2,589,175 | | 2,959,835 |
| 前期繰越利益 | | 247 | | 111 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 2,589,422 | | 2,959,947 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) | 当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 当期首残高 | 198,780,951 | 198,780,951 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | ※1 198,780,951 | ※1 198,780,951 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | | |
| 当期首残高 | 2,369,494 | 2,589,422 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,369,246 | △2,589,310 |
| 当期純利益 | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 当期変動額合計 | 219,928 | 370,525 |
| 当期末残高 | 2,589,422 | 2,959,947 |
| 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 2,369,494 | 2,589,422 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,369,246 | △2,589,310 |
| 当期純利益 | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 当期変動額合計 | 219,928 | 370,525 |
| 当期末残高 | 2,589,422 | 2,959,947 |
| 投資主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 201,150,445 | 201,370,373 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,369,246 | △2,589,310 |
| 当期純利益 | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 当期変動額合計 | 219,928 | 370,525 |
| 当期末残高 | 201,370,373 | 201,740,899 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | | |
| 当期首残高 | △32,701 | △25,003 |
| 当期変動額 | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | 7,698 | △32,704 |
| 当期変動額合計 | 7,698 | △32,704 |
| 当期末残高 | △25,003 | △57,707 |
| 評価・換算差額等合計 | | |
| 当期首残高 | △32,701 | △25,003 |
| 当期変動額 | | |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額) | 7,698 | △32,704 |
| 当期変動額合計 | 7,698 | △32,704 |
| 当期末残高 | △25,003 | △57,707 |

(単位：千円)

| | 前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) | 当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 201,117,743 | 201,345,370 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,369,246 | △2,589,310 |
| 当期純利益 | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 7,698 | △32,704 |
| 当期変動額合計 | 227,626 | 337,821 |
| 当期末残高 | 201,345,370 | 201,683,191 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区 分 | 前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) | 当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) |
|---------------------------------|---|---|
| | 金 額 (円) | 金 額 (円) |
| I 当期末処分利益 | 2,589,422,414 | 2,959,947,688 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配 金の額) | 2,589,310,516 (6,542) | 2,959,777,444 (7,478) |
| III 次期繰越利益 | 111,898 | 170,244 |
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,589,310,516円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第32条第1号に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数395,798口の整数倍の最大値となる2,959,777,444円を利益分配金として分配することといたしました。なお、投資法人規約第32条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日) | 当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日) |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 2,590,049 | 2,960,822 |
| 減価償却費 | 1,281,373 | 1,330,093 |
| 投資法人債発行費償却 | 8,536 | 3,631 |
| 受取利息 | △923 | △1,423 |
| 支払利息 | 587,730 | 575,860 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 31,498 | △69,086 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △248,781 | 248,781 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △16,382 | △26,739 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △68,851 | 201,239 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | △884 | 29,441 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △53,374 | 63,881 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 42,962 | 102,540 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △95,986 | △294,805 |
| その他 | △103,539 | 72,548 |
| 小計 | 3,953,427 | 5,196,784 |
| 利息の受取額 | 923 | 1,423 |
| 利息の支払額 | △604,367 | △615,390 |
| 法人税等の支払額 | △887 | △960 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,349,095 | 4,581,857 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △238,242 | △25,556 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △17,500,043 | △21,370,401 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △279 | — |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 311,407 | 372,769 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 759,494 | 835,362 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △229,658 | △332,947 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △289,821 | △5,404 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △17,187,143 | △20,526,177 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | — | 8,000,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | — | △5,000,000 |
| 長期借入れによる収入 | 21,700,000 | 38,900,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △5,481,250 | △17,500,000 |
| 投資法人債の償還による支出 | — | △5,000,000 |
| 分配金の支払額 | △2,369,894 | △2,588,480 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 13,848,855 | 16,811,519 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 10,807 | 867,199 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 16,046,965 | 16,057,772 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 16,057,772 | ※1 16,924,971 |

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | | | | | | | | | |
|-----------------|--|----|-------|-----|-------|--------|-------|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"><tr><td>建物</td><td>2～64年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>4～56年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>2～23年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～18年</td></tr></table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> | 建物 | 2～64年 | 構築物 | 4～56年 | 機械及び装置 | 2～23年 | 工具、器具及び備品 | 5～18年 |
| 建物 | 2～64年 | | | | | | | | |
| 構築物 | 4～56年 | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 2～23年 | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 5～18年 | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。 | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は49,317千円、当期は71,391千円です。 | | | | | | | | |
| 4. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。 |
| 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当期の費用として処理しております。</p> <p>なお、固定資産等に係る控除対象外消費税等は5年間で均等償却しております。</p> |

(8) 財務諸表に関する注記事項

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、税効果会計及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

| 前期 (平成25年5月31日) | | 当期 (平成25年11月30日) | |
|--------------------|----------|---------------------|----------|
| 信託建物 | 32,898千円 | 信託建物 | 32,898千円 |

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

| 前期 (平成25年5月31日) | | 当期 (平成25年11月30日) | |
|--------------------|----------|---------------------|----------|
| | 50,000千円 | | 50,000千円 |

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------------------|------------------------------|-----------|------------------------------|-----------|
| | 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | | 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 7,519,690 | | 8,367,068 | |
| その他賃貸事業収入 | 95,383 | | 65,001 | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 7,615,074 | | 8,432,069 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 外注委託費 | 591,513 | | 654,832 | |
| 水道光熱費 | 678,874 | | 877,331 | |
| 租税公課 | 671,598 | | 692,430 | |
| 損害保険料 | 12,101 | | 12,927 | |
| 修繕費 | 215,111 | | 251,073 | |
| 減価償却費 | 1,280,206 | | 1,328,912 | |
| その他賃貸事業費用 | 50,031 | | 52,866 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,499,437 | | 3,870,374 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | | 4,115,636 | | 4,561,695 |

※2. 主要投資主との取引

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | | 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 | |
| 営業取引以外の取引によるもの 投資法人債利息 | | 48,527千円 | | 48,102千円 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------------------|------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | | 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 | |
| ※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数 | | | | |
| 発行可能投資口の総数 | | 2,000,000口 | | 2,000,000口 |
| 発行済投資口数 | | 395,798口 | | 395,798口 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

| | 前期 | | 当期 | |
|------------|------------------------------|--|------------------------------|--|
| | 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | | 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 | |
| 現金及び預金 | 10,948,755千円 | | 11,479,896千円 | |
| 信託現金及び信託預金 | 5,109,017千円 | | 5,445,075千円 | |
| 現金及び現金同等物 | 16,057,772千円 | | 16,924,971千円 | |

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、資産の取得、修繕、分配金の支払及び有利子負債の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行等により調達しています。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクを回避するため、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期日の分散等に留意しています。

余資運用については、預金並びに安全性・流動性を伴う金銭債権及び有価証券等を対象としていますが、原則として預金にて運用しております。

デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限定しています。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は主に資産（不動産信託受益権等）の取得並びに既存の借入金・投資法人債の返済・償還資金です。これらは、返済・償還期限において流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を低位に保ち、期日分散を図り、有利子負債の長期比率を高位に保つとともに、国内金融機関を中心とするレンダーの多様化を図ることで、当該リスクを管理しています。なお、変動金利による借入金等は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、このうち長期のものの一部については、支払金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。

ヘッジの有効性評価の方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の評価は省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去に伴う返還時において流動性リスクに晒されますが、その金額の一定割合を留保することにより、当該リスクを限定しています。

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、また、預入先金融機関の信用格付に下限を設ける（決済性預金を除く）等により、当該リスクを管理しています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、デリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）をご参照下さい。）。

前期（平成25年5月31日）

（単位：千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|----------|
| (1) 現金及び預金 | 10,948,755 | 10,948,755 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 5,109,017 | 5,109,017 | — |
| 資産計 | 16,057,772 | 16,057,772 | — |
| (1) 短期借入金 | — | — | — |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 5,000,000 | 5,005,500 | 5,500 |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 32,400,000 | 32,400,577 | 577 |
| (4) 投資法人債 | 3,500,000 | 3,500,000 | — |
| (5) 長期借入金 | 87,400,000 | 87,010,905 | △389,094 |
| 負債計 | 128,300,000 | 127,916,982 | △383,017 |
| デリバティブ取引（※） | (39,478) | (39,478) | — |

当期（平成25年11月30日）

（単位：千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|--------|
| (1) 現金及び預金 | 11,479,896 | 11,479,896 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 5,445,075 | 5,445,075 | — |
| 資産計 | 16,924,971 | 16,924,971 | — |
| (1) 短期借入金 | 3,000,000 | 3,000,000 | — |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 33,900,000 | 33,902,829 | 2,829 |
| (4) 投資法人債 | 3,500,000 | 3,500,000 | — |
| (5) 長期借入金 | 107,300,000 | 107,324,155 | 24,155 |
| 負債計 | 147,700,000 | 147,726,984 | 26,984 |
| デリバティブ取引（※） | (88,820) | (88,820) | — |

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額(※)を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(※) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金(後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。)については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品(千円)

| | 前期 (平成25年5月31日) | 当期 (平成25年11月30日) |
|-------------|--------------------|---------------------|
| 預り敷金及び保証金 | 6,659,828 | 7,306,108 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,374,420 | 4,597,921 |
| 合計 | 11,034,249 | 11,904,029 |

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25年5月31日)

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|----------------|------------|---------|---------|---------|---------|-----|
| 現金及び預金 | 10,948,755 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び 信託預金 | 5,109,017 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 16,057,772 | — | — | — | — | — |

当期(平成25年11月30日)

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|----------------|------------|---------|---------|---------|---------|-----|
| 現金及び預金 | 11,479,896 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び 信託預金 | 5,445,075 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 16,924,971 | — | — | — | — | — |

(注4) 短期借入金、長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (平成25年5月31日)

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|-------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 1年内償還予定 の投資法人債 | 5,000,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定 の長期借入金 | 32,400,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | — | — | — | 3,500,000 |
| 長期借入金 | — | 29,500,000 | 8,300,000 | 18,200,000 | 19,400,000 | 12,000,000 |
| 合計 | 37,400,000 | 29,500,000 | 8,300,000 | 18,200,000 | 19,400,000 | 15,500,000 |

当期 (平成25年11月30日)

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|-------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 短期借入金 | 3,000,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定 の長期借入金 | 33,900,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | — | — | — | 3,500,000 |
| 長期借入金 | — | 16,600,000 | 3,700,000 | 28,250,000 | 17,350,000 | 41,400,000 |
| 合計 | 36,900,000 | 16,600,000 | 3,700,000 | 28,250,000 | 17,350,000 | 44,900,000 |

(デリバティブ取引に関する注記)

①ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (平成25年 5月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成25年11月30日)

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成25年 5月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (千円) | | 時価 (千円) | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 43,900,000 | 26,000,000 | △39,478 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 27,350,000 | 27,350,000 | (※) | |
| 合計 | | | 71,250,000 | 53,350,000 | △39,478 | |

当期 (平成25年11月30日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 (千円) | | 時価 (千円) | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|---------|---------------------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 65,400,000 | 34,500,000 | △88,820 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 32,350,000 | 32,350,000 | (※) | |
| 合計 | | | 97,750,000 | 66,850,000 | △88,820 | |

(※) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。(前記「金融商品に関する注記」(2)金融商品の時価等に関する事項(注1)「負債」(3)(5)をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

(1) 関連当事者との取引

前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

| 種類 | 会社等の名称 | 所在地 | 資本金 又は 出資金 | 事業の 内容 | 議決権等の 所有(被所有) 割合 | 関連当事者 との関係 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-----|----------------|---------|------------------|-----------|-------------------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|--------------|
| 親会社 | 株式会社大和証券グループ本社 | 東京都千代田区 | 2,473億円 | 持株会社 | (被所有) 直接14.99% 間接32.57% | 資金の提供 | 投資法人債利息の支払 (注1、2) | 48,527 | 投資法人債 | 3,500,000 |
| | | | | | | | | | その他 (流動負債) | 20,304 |

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

(注2) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

| 種類 | 会社等の名称 | 所在地 | 資本金 又は 出資金 | 事業の 内容 | 議決権等の 所有(被所有) 割合 | 関連当事者 との関係 | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-----|----------------|---------|------------------|-----------|-------------------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|--------------|
| 親会社 | 株式会社大和証券グループ本社 | 東京都千代田区 | 2,473億円 | 持株会社 | (被所有) 直接14.99% 間接32.57% | 資金の提供 | 投資法人債利息の支払 (注1、2) | 48,102 | 投資法人債 | 3,500,000 |
| | | | | | | | | | その他 (流動負債) | 19,358 |

上記金額のうち、取引金額には、消費税等が含まれておりません。

(注1) 投資法人債の発行条件等については、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、マーケット(銀行債)におけるシニア債と劣後債のスプレッドの差異及び我が国において過去に発行された劣後投資法人債スプレッドからの検証等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

(注2) 利害関係人等との取引条件の決定については、資産運用会社の社内規程である利益相反対策ルールに基づき、決定しております。

(2) 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社 (株式会社東京証券取引所、株式会社大阪証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場)

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

親会社情報

株式会社大和証券グループ本社 (株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場)

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸オフィスビル等（土地を含む。）を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

| | 前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | 当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 |
|----------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 308,107,273 | 324,976,352 |
| 期中増減額 | 16,869,079 | 20,069,800 |
| 期末残高 | 324,976,352 | 345,046,153 |
| 期末時価 | 302,510,000 | 328,290,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は新四c u r u m uビル(9,650百万円)、本州名駅ビル(5,300百万円)及び上大岡アイマークビル(2,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,280百万円)によるものです。当期の主な増加額はトウセン道玄坂第二ビル(4,500百万円)、赤坂ビジネスプレイス(9,200百万円)及び日石渋谷ビル(7,000百万円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,328百万円)によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(1) セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(2) 関連情報

前期 (自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日)

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

当期 (自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日)

① 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

② 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

③ 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1口当たり情報に関する注記)

| | 前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | 当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 508,707円 | 509,560円 |
| 1口当たり当期純利益 | 6,541円66銭 | 7,478円15銭 |

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前期 自 平成24年12月1日 至 平成25年5月31日 | 当期 自 平成25年6月1日 至 平成25年11月30日 |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益 (千円) | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | — | — |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 2,589,175 | 2,959,835 |
| 期中平均投資口数 (口) | 395,798 | 395,798 |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において増資等は行っており、出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

| 払込年月日 | 摘要 | 発行済投資口数（口） | | 出資総額（百万円） | | 備考 |
|-------------|------------|------------|---------|-----------|---------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 平成17年7月11日 | 私募設立 | 400 | 400 | 200 | 200 | (注1) |
| 平成17年10月18日 | 公募増資 | 99,600 | 100,000 | 49,498 | 49,698 | (注2) |
| 平成19年7月10日 | 公募増資 | 100,000 | 200,000 | 75,316 | 125,015 | (注3) |
| 平成19年8月7日 | 第三者割当による増資 | 5,000 | 205,000 | 3,765 | 128,781 | (注4) |
| 平成20年6月4日 | 第三者割当による増資 | 138,905 | 343,905 | 59,999 | 188,780 | (注5) |
| 平成21年7月1日 | 第三者割当による増資 | 51,893 | 395,798 | 10,000 | 198,780 | (注6) |

(注1) 1口当たりの発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たりの発行価格515,000円（発行価額496,975円）にて、上場時取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たりの発行価格781,060円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の調達を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たりの発行価格753,165円（発行価額753,165円）にて、取得物件の取得資金等の一部に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注5) 1口当たりの発行価格431,949円（発行価額431,949円）にて、借入金の返済及び投資法人債の償還に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たりの発行価格192,705円（発行価額192,705円）にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出及び物件の取得等に充当することを目的とする第三者割当による新投資口を発行いたしました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

| 資産の種類 | 用途 | 地域 | 当期 (平成25年11月30日現在) | |
|------------------|------|--------|-----------------------|---------------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) |
| 不動産(注2) | オフィス | 東京主要5区 | 16,425 | 4.5 |
| 不動産信託受益権 (注2) | オフィス | 東京主要5区 | 296,702 | 81.6 |
| | | 首都圏 | 21,657 | 6.0 |
| | | 地方主要都市 | 10,261 | 2.8 |
| 小計 | | | 345,046 | 94.9 |
| 預金・その他の資産 | | | 18,607 | 5.1 |
| 資産総額計(注3) | | | 363,653 | 100.0 |
| | | | (345,046) | (94.9) |

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によります。

(注2) 平成25年3月及び平成25年5月に「サンライン第7ビル」の区分所有権等を追加取得しております。なお、追加取得した区分所有権等については、前期は不動産に区分し、集計していましたが、平成25年9月付で行った追加信託に伴い、当期は不動産信託受益権に区分し、集計しています。以下、本書において同様です。

(注3) 「資産総額計」の()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。なお、建設仮勘定（信託建設仮勘定を含む）の金額は、不動産及び不動産信託受益権の金額には含まれていません。

(2) 投資不動産物件 (平成25年11月30日現在)

① 投資不動産物件の価格及び投資比率

| 地域 | 物件名称 | 特定資産の種類 | 取得価格 (百万円) (注4) | 貸借対照表 計上額 (百万円) (注5) | 期末算定 価格 (百万円) (注6) | 投資比率 (%) (注7) |
|------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 東京 主要 5区 (注1) | D a i w a 銀座ビル | 不動産 | 14,100 | 13,538 | 14,900 | 4.0 |
| | D a i w a 銀座アネックス | 不動産 | 3,050 | 2,886 | 3,140 | 0.9 |
| | D a i w a 芝浦ビル | 不動産信託受益権 | 8,265 | 8,081 | 7,470 | 2.3 |
| | D a i w a 南青山ビル | 不動産信託受益権 | 4,550 | 4,469 | 4,100 | 1.3 |
| | D a i w a 猿楽町ビル | 不動産信託受益権 | 3,190 | 3,260 | 3,160 | 0.9 |
| | D a i w a A浜松町ビル (注8) | 不動産信託受益権 | 2,865 | 2,798 | 2,850 | 0.8 |
| | D a i w a 神宮前ビル | 不動産信託受益権 | 2,800 | 2,720 | 2,100 | 0.8 |
| | D a i w a 芝大門ビル | 不動産信託受益権 | 2,578 | 2,414 | 2,640 | 0.7 |
| | D a i w a 三崎町ビル | 不動産信託受益権 | 2,346 | 2,191 | 2,450 | 0.7 |
| | D a i w a 新橋510ビル | 不動産信託受益権 | 2,080 | 2,123 | 2,400 | 0.6 |
| | D a i w a 築地駅前ビル | 不動産信託受益権 | 1,560 | 1,407 | 1,400 | 0.4 |
| | D a i w a 築地ビル | 不動産信託受益権 | 1,240 | 1,196 | 1,460 | 0.4 |
| | D a i w a 築地616ビル | 不動産信託受益権 | 2,440 | 2,257 | 2,410 | 0.7 |
| | D a i w a 月島ビル | 不動産信託受益権 | 7,840 | 7,030 | 8,010 | 2.2 |
| | 日本橋MSビル | 不動産信託受益権 | 2,520 | 2,470 | 2,480 | 0.7 |
| | D a i w a 麻布台ビル | 不動産信託受益権 | 1,600 | 1,548 | 1,740 | 0.5 |
| | D a i w a 渋谷SSビル | 不動産信託受益権 | 3,930 | 3,783 | 3,840 | 1.1 |
| | D a i w a 日本橋本町ビル | 不動産信託受益権 | 7,420 | 7,101 | 7,130 | 2.1 |
| | D a i w a 銀座1丁目ビル | 不動産信託受益権 | 4,620 | 4,509 | 4,590 | 1.3 |
| | D a i w a 京橋ビル | 不動産信託受益権 | 3,460 | 3,344 | 3,100 | 1.0 |
| | サンライン第7ビル | 不動産信託受益権 | 2,910 | 2,881 | 2,640 | 0.8 |
| | D a i w a 御成門ビル | 不動産信託受益権 | 13,860 | 13,571 | 13,600 | 3.9 |
| | 新宿マインズタワー (注8) | 不動産信託受益権 | 133,800 | 130,627 | 113,000 | 37.9 |
| | SHIBUYA EDGE | 不動産信託受益権 | 5,900 | 5,777 | 4,260 | 1.7 |
| | D a i w a 小伝馬町ビル | 不動産信託受益権 | 2,460 | 2,425 | 1,980 | 0.7 |
| | D a i w a 神保町ビル | 不動産信託受益権 | 4,150 | 4,103 | 2,860 | 1.2 |
| | D a i w a 西新橋ビル | 不動産信託受益権 | 5,000 | 4,997 | 4,710 | 1.4 |
| | D a i w a 九段ビル | 不動産信託受益権 | 4,000 | 3,913 | 2,920 | 1.1 |
| | 大和茅場町ビル | 不動産信託受益権 | 5,600 | 5,507 | 6,460 | 1.6 |
| | 神保町プレイス | 不動産信託受益権 | 3,550 | 3,547 | 3,760 | 1.0 |
| | E・スペースタワー | 不動産信託受益権 | 24,000 | 23,923 | 27,100 | 6.8 |
| | 日本橋本石町トーセイビル | 不動産信託受益権 | 1,721 | 1,706 | 1,850 | 0.5 |
| | 新四c u r u m uビル | 不動産信託受益権 | 9,650 | 9,969 | 10,300 | 2.7 |
| | トウセン道玄坂第二ビル | 不動産信託受益権 | 4,500 | 4,539 | 4,750 | 1.3 |
| | 赤坂ビジネスプレイス | 不動産信託受益権 | 9,200 | 9,290 | 10,400 | 2.6 |
| | 日石渋谷ビル | 不動産信託受益権 | 7,000 | 7,211 | 7,280 | 2.0 |
| 東京主要5区合計 (36物件) | | | 319,755 | 313,127 | 299,240 | 90.6 |

| 地域 | 物件名称 | 特定資産の種類 | 取得価格 (百万円) (注4) | 貸借対照表 計上額 (百万円) (注5) | 期末算定 価格 (百万円) (注6) | 投資比率 (%) (注7) |
|------------------------|-------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 首都圏 (注2) | D a i w a 錦糸町ビル | 不動産信託受益権 | 3,653 | 3,396 | 3,340 | 1.0 |
| | D a i w a 東池袋ビル | 不動産信託受益権 | 2,958 | 2,773 | 3,330 | 0.8 |
| | ベネックスS-3 | 不動産信託受益権 | 4,950 | 4,344 | 3,290 | 1.4 |
| | D a i w a 品川N o r t hビル | 不動産信託受益権 | 7,710 | 7,389 | 5,890 | 2.2 |
| | ウエストパーク大崎 | 不動産信託受益権 | 1,650 | 1,695 | 1,980 | 0.5 |
| | 上大岡アイマークビル | 不動産信託受益権 | 2,000 | 2,057 | 2,070 | 0.6 |
| 首都圏合計(6物件) | | | 22,921 | 21,657 | 19,900 | 6.5 |
| 地方 主要 都市 (注3) | D a i w a 南船場ビル | 不動産信託受益権 | 4,810 | 4,777 | 2,780 | 1.4 |
| | 本州名駅ビル | 不動産信託受益権 | 5,300 | 5,484 | 6,370 | 1.5 |
| 地方主要都市合計(2物件) | | | 10,110 | 10,261 | 9,150 | 2.9 |
| 合計(44物件) | | | 352,786 | 345,046 | 328,290 | 100.0 |

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏(大阪府、京都府、兵庫県)、名古屋圏(愛知県、三重県、岐阜県)及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注4) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注5) 貸借対照表計上額は、平成25年11月30日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。

(注6) 期末算定価格は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成25年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注7) 投資比率は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

(注8) D a i w a A浜松町ビル及び新宿マインズタワーについては、本投資法人の持分に係る数値を記載しています。

② 投資不動産の建物及び賃貸借の概要

| 地域 | 物件名称 | 構造/階数 (注1) | 建築時期 (注2) | 賃貸可能 面積 (㎡) (注3) | 賃貸面積 (㎡) (注4) | テナント 総数 (注5) | 稼働率 (%) (注6) | 当期 賃貸事業収入 (千円) (注7) |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| 東京 主要 5区 | D a i w a 銀座ビル | SRC B3/12F | 昭和38年7月 | 8,246.64 | 7,166.43 | 23 | 86.9 | 350,622 |
| | D a i w a 銀座アネックス | SRC B3/8F | 昭和47年8月 | 2,032.99 | 2,032.99 | 7 | 100.0 | 92,652 |
| | D a i w a 芝浦ビル | SRC B1/12F | 昭和62年10月 | 9,626.38 | 8,688.07 | 55 | 90.2 | 227,321 |
| | D a i w a 南青山ビル | S・SRC B2/5F | 平成2年9月 | 2,715.54 | 2,556.80 | 5 | 94.1 | 119,339 |
| | D a i w a 猿楽町ビル(注8) | SRC 8F | 昭和60年6月 | 3,657.43 | 3,657.43 | 1 | 100.0 | - |
| | D a i w a A浜松町ビル | SRC B2/10F | 平成5年7月 | 3,663.38 | 3,663.38 | 13 | 100.0 | 136,723 |
| | D a i w a 神宮前ビル | RC B1/4F | 平成9年12月 | 2,198.61 | 2,198.61 | 4 | 100.0 | 69,449 |
| | D a i w a 芝大門ビル | SRC・RC B1/7F | 平成8年11月 | 2,386.02 | 2,386.02 | 7 | 100.0 | 88,007 |
| | D a i w a 三崎町ビル(注8) | S 8F | 平成8年7月 | 2,137.53 | 2,137.53 | 1 | 100.0 | - |
| | D a i w a 新橋510ビル | SRC B1/8F | 昭和49年4月 | 2,676.14 | 2,660.92 | 6 | 99.4 | 80,103 |
| | D a i w a 築地駅前ビル | SRC 10F | 平成8年1月 | 2,659.59 | 2,659.59 | 6 | 100.0 | 12,679 |
| | D a i w a 築地ビル | SRC B1/7F | 平成2年1月 | 1,487.82 | 1,487.82 | 5 | 100.0 | 47,883 |
| | D a i w a 築地616ビル | SRC B1/9F | 平成6年3月 | 2,931.93 | 2,931.93 | 9 | 100.0 | 75,837 |
| | D a i w a 月島ビル | S 5F | 平成8年7月 | 8,426.85 | 8,426.85 | 3 | 100.0 | 287,031 |
| | 日本橋MSビル | SRC B2/7F | 平成5年4月 | 2,850.81 | 2,850.81 | 9 | 100.0 | 81,598 |
| | D a i w a 麻布台ビル | SRC B2/9F | 昭和59年4月 | 1,697.38 | 1,697.38 | 10 | 100.0 | 51,580 |
| | D a i w a 渋谷SSビル | SRC・S B1/9F | 昭和52年7月 | 2,969.11 | 2,969.11 | 12 | 100.0 | 115,203 |
| | D a i w a 日本橋本町ビル | SRC B1/10F | 昭和39年1月 | 7,418.61 | 7,224.43 | 13 | 97.3 | 181,904 |
| | D a i w a 銀座1丁目ビル | SRC B2/11F | 昭和37年1月 | 3,758.43 | 3,694.84 | 12 | 98.3 | 121,299 |
| | D a i w a 京橋ビル | SRC B1/8F | 昭和49年10月 | 3,265.83 | 3,265.83 | 9 | 100.0 | 91,359 |
| | サンライン第7ビル | SRC B2/9F | 昭和62年10月 | 2,690.90 | 2,690.90 | 8 | 100.0 | 90,675 |
| | D a i w a 御成門ビル | SRC 9F | 昭和48年4月 | 11,615.37 | 11,615.37 | 9 | 100.0 | 355,233 |
| | 新宿マインズタワー(注9) | S・SRC B3/34F | 平成7年9月 | 45,544.00 | 43,615.82 | 36 | 95.7 | 2,337,660 |
| | SHIBUYA EDGE | RC B1/9F | 平成18年8月 | 2,480.65 | 2,480.65 | 5 | 100.0 | 76,295 |
| | D a i w a 小伝馬町ビル | SRC 8F | 昭和60年3月 | 2,379.31 | 2,379.31 | 8 | 100.0 | 62,410 |
| | D a i w a 神保町ビル | S B1/8F | 平成9年3月 | 3,164.26 | 3,164.26 | 7 | 100.0 | 89,838 |
| | D a i w a 西新橋ビル | SRC B1/10F | 平成5年7月 | 4,815.84 | 4,815.84 | 12 | 100.0 | 143,984 |
| | D a i w a 九段ビル | SRC 9F | 昭和62年3月 | 2,882.61 | 2,882.61 | 7 | 100.0 | 76,008 |
| | 大和茅場町ビル(注8) | S・SRC B1/8F | 平成22年4月 | 5,899.11 | 5,899.11 | 1 | 100.0 | - |
| | 神保町プレイス | S 9F | 平成22年2月 | 2,889.34 | 2,889.34 | 7 | 100.0 | 107,665 |
| | E・スペースタワー | S・SRC B1/15F | 平成14年10月 | 13,960.87 | 13,960.87 | 7 | 100.0 | 770,024 |
| | 日本橋本石町トーセイビル | S 8F | 平成22年5月 | 2,143.08 | 2,143.08 | 6 | 100.0 | 61,352 |
| | 新四c u r u m uビル | S・RC B2/11F | 平成24年1月 | 6,756.45 | 4,564.64 | 13 | 67.5 | 123,800 |
| | トウセン道玄坂第二ビル | SRC B1/11F | 昭和63年3月 | 4,144.90 | 4,144.90 | 5 | 100.0 | 121,418 |
| | 赤坂ビジネスプレイス | SRC B2/7F | 平成2年9月 | 8,789.84 | 8,408.13 | 14 | 95.6 | 196,995 |
| | 日石渋谷ビル(注8) | S B1/12F | 昭和63年12月 | 6,327.95 | 6,327.95 | 1 | 100.0 | - |
| 東京主要5区合計(36物件) | | | | 203,291.50 | 196,339.55 | 356 | 96.5 | 7,287,192 |

| 地域 | 物件名称 | 構造/階数 (注1) | 建築時期 (注2) | 賃貸可能 面積 (㎡) (注3) | 賃貸面積 (㎡) (注4) | テナント 総数 (注5) | 稼働率 (%) (注6) | 当期 賃貸事業収入 (千円) (注7) |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------|------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|
| 首都圏 | D a i w a 錦糸町ビル | S B1/5F | 平成4年1月 | 5,378.02 | 5,378.02 | 6 | 100.0 | 134,187 |
| | D a i w a 東池袋ビル | SRC・S B1/9F | 平成5年6月 | 4,589.17 | 4,589.17 | 6 | 100.0 | 137,934 |
| | ベネックスS-3 | S・SRC B1/12F | 平成6年2月 | 7,470.18 | 6,994.39 | 24 | 93.6 | 149,189 |
| | D a i w a 品川Northビル | SRC B1/11F | 平成3年7月 | 6,549.98 | 6,549.98 | 13 | 100.0 | 191,275 |
| | ウエストパーク大崎 | S・RC B1/6F | 平成19年9月 | 1,786.58 | 1,786.58 | 5 | 100.0 | 58,814 |
| | 上大岡アイマークビル | S・SRC B3/7F | 平成23年5月 | 2,630.30 | 2,427.21 | 8 | 92.2 | 80,566 |
| 首都圏合計 (6物件) | | | | 28,404.23 | 27,725.35 | 62 | 97.6 | 751,968 |
| 地方主要都市 | D a i w a 南船場ビル | SRC B1/8F | 昭和61年9月 | 5,719.54 | 5,719.54 | 6 | 100.0 | 120,915 |
| | 本州名駅ビル | S 12F | 平成19年12月 | 7,461.90 | 6,073.02 | 18 | 81.3 | 206,991 |
| 地方主要都市合計 (2物件) | | | | 13,181.44 | 11,792.56 | 24 | 89.4 | 327,907 |
| 合計 (44物件) | | | | 244,877.17 | 235,857.46 | 442 | 96.3 | 8,367,068 |

- (注1) 「構造/階数」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。なお、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。
- (注2) 「建築時期」は、各投資不動産物件に係る建物の不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、各投資不動産物件に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書等に表示された面積を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、平成25年11月30日現在、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約等が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、日石渋谷ビルについては、マスターリース契約に基づき固定額が支払われている為、当該テナントをエンドテナントとみなして記載しています。以下、本書において同様です。
- (注5) 「テナント総数」は、エンドテナントの総数を記載しています(D a i w a 銀座ビル及びD a i w a 銀座アネックス以外の物件については、マスターリース契約が締結されております。)。なお、複数の建物にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの建物毎に計上し、記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「当期賃貸事業収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に当該投資不動産物件から生じた収入(ただし、その他の賃貸事業収入を除きます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 当該物件につきましては、主要テナントから当期賃貸事業収入を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注9) 賃貸可能面積及び賃貸面積を算出するにあたって、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託不動産は、本物件全体の7分の6に相当する共有持分です。賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物一棟全体の7分の6に相当する面積を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

A. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

| 不動産等の名称 (所在地) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------|--------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払金額 | 既支払総額 |
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | C V C F 更新工事及び防災 設備リノベーション工事 | 自 平成25年10月 至 平成27年 3月 | 406 | 1 | 5 |
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | 中央監視システムリノベ ーション工事 | 自 平成25年10月 至 平成27年 9月 | 297 | 1 | 3 |
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | アトリウム鉄部塗装工事 | 自 平成25年 9月 至 平成26年 3月 | 134 | — | — |
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | 中央監視システムV A V本 体及びコントローラー更新 工事 | 自 平成25年10月 至 平成27年 9月 | 110 | 0 | 1 |
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | B 1 F店舗共用部 リニューアル工事 | 自 平成25年12月 至 平成26年 4月 | 85 | — | — |

B. 期中に行った資本的支出

既存保有物件において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は293百万円であり、当期費用に区分された修繕費251百万円と合わせ、544百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称 (所在地) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) |
|-----------------------------|-------------|--------------------------|------------|
| 新宿マインズタワー (東京都渋谷区) | 共用部改修工事 | 自 平成25年 8月 至 平成25年11月 | 39 |
| D a i w a 錦糸町ビル (東京都江東区) | 立体駐車場装置保全工事 | 自 平成25年10月 至 平成25年11月 | 14 |
| サンライン第7ビル (東京都千代田区) | 9階事務所化工事 | 自 平成25年 7月 至 平成25年 9月 | 13 |
| その他 | | 自 平成25年 6月 至 平成25年11月 | 226 |
| 合 計 | | | 293 |

C. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

| 営業期間 | 第12期 | 第13期 | 第14期 | 第15期 | 第16期 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 平成23年 6月 1日 至 平成23年11月30日 | 自 平成23年12月 1日 至 平成24年 5月31日 | 自 平成24年 6月 1日 至 平成24年11月30日 | 自 平成24年12月 1日 至 平成25年 5月31日 | 自 平成25年 6月 1日 至 平成25年11月30日 |
| 当期首積立金残高 | 1,369 | 1,239 | 1,058 | 611 | 806 |
| 当期積立額 | — | 306 | 89 | 619 | 181 |
| 当期積立金取崩額 | 130 | 487 | 536 | 424 | 156 |
| 次期繰越額 | 1,239 | 1,058 | 611 | 806 | 830 |

④ 期末算定価格の概要（平成25年11月30日現在）

| 物件名称 | 期末算定価格 (百万円) (注1) | 鑑定評価書の概要 | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------|------------------|-------------|------------|--------------------|
| | | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | 価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) |
| D a i w a 銀座ビル | 14,900 | 15,900 | 4.2 | 14,400 | 4.0 | 4.4 |
| D a i w a 銀座アネックス | 3,140 | 3,200 | 4.1 | 3,080 | 3.9 | 4.3 |
| D a i w a 芝浦ビル | 7,470 | 7,540 | 4.9 | 7,440 | 4.7 | 5.1 |
| D a i w a 南青山ビル | 4,100 | 4,180 | 4.5 | 4,010 | 4.3 | 4.7 |
| D a i w a 猿楽町ビル | 3,160 | 3,200 | 5.0 | 3,110 | 4.8 | 5.2 |
| D a i w a A浜松町ビル (注2) | 2,850 | 2,880 | 4.6 | 2,840 | 4.4 | 4.8 |
| D a i w a 神宮前ビル | 2,100 | 2,110 | 4.4 | 2,090 | 4.2 | 4.6 |
| D a i w a 芝大門ビル | 2,640 | 2,710 | 4.5 | 2,610 | 4.3 | 4.7 |
| D a i w a 三崎町ビル | 2,450 | 2,470 | 4.8 | 2,440 | 4.6 | 5.0 |
| D a i w a 新橋510ビル | 2,400 | 2,450 | 4.7 | 2,340 | 4.5 | 4.9 |
| D a i w a 築地駅前ビル (注3) | 1,400 | 1,460 | 5.0 | 1,370 | 5.0 | 5.2 |
| D a i w a 築地ビル | 1,460 | 1,470 | 4.9 | 1,460 | 4.9 | 5.1 |
| D a i w a 築地616ビル | 2,410 | 2,420 | 4.9 | 2,400 | 4.6 | 5.1 |
| D a i w a 月島ビル | 8,010 | 8,050 | 5.0 | 7,990 | 4.7 | 5.2 |
| 日本橋MSビル | 2,480 | 2,520 | 4.7 | 2,430 | 4.5 | 4.9 |
| D a i w a 麻布台ビル | 1,740 | 1,780 | 4.5 | 1,700 | 4.3 | 4.7 |
| D a i w a 渋谷SSビル | 3,840 | 4,000 | 4.6 | 3,770 | 4.4 | 4.8 |
| D a i w a 日本橋本町ビル | 7,130 | 7,490 | 4.6 | 6,980 | 4.3 | 4.8 |
| D a i w a 銀座1丁目ビル | 4,590 | 4,840 | 4.4 | 4,480 | 4.1 | 4.6 |
| D a i w a 京橋ビル | 3,100 | 3,160 | 4.6 | 3,040 | 4.4 | 4.8 |
| サンライン第7ビル | 2,640 | 2,790 | 4.3 | 2,580 | 4.1 | 4.5 |
| D a i w a 御成門ビル | 13,600 | 13,700 | 4.4 | 13,500 | 4.2 | 4.6 |
| 新宿マインズタワー (注4) | 113,000 | 139,000 | 3.8 | 129,000 | 3.6 | 4.0 |
| SHIBUYA EDGE | 4,260 | 4,430 | 4.3 | 4,180 | 4.1 | 4.5 |
| D a i w a 小伝馬町ビル | 1,980 | 2,020 | 4.9 | 1,940 | 4.7 | 5.1 |
| D a i w a 神保町ビル | 2,860 | 3,030 | 4.9 | 2,790 | 4.9 | 5.1 |
| D a i w a 西新橋ビル | 4,710 | 4,840 | 4.7 | 4,650 | 4.5 | 4.9 |
| D a i w a 九段ビル | 2,920 | 3,120 | 4.7 | 2,850 | 4.7 | 4.9 |
| 大和茅場町ビル | 6,460 | 6,560 | 4.3 | 6,420 | 4.1 | 4.5 |
| 神保町プレイス | 3,760 | 3,850 | 4.3 | 3,720 | 4.1 | 4.5 |
| E・スペースタワー | 27,100 | 27,500 | 4.1 | 26,600 | 3.9 | 4.3 |
| 日本橋本石町トーセイビル | 1,850 | 1,880 | 4.9 | 1,830 | 4.7 | 5.1 |
| 新四c u r u m uビル | 10,300 | 10,600 | 4.2 | 10,200 | 4.0 | 4.4 |
| トウセン道玄坂第二ビル | 4,750 | 4,900 | 4.4 | 4,680 | 4.2 | 4.6 |
| 赤坂ビジネスプレイス | 10,400 | 10,600 | 4.2 | 10,300 | 4.0 | 4.4 |
| 日石渋谷ビル | 7,280 | 7,320 | 4.3 | 7,230 | 4.0 | 4.4 |

| 物件名称 | 期末算定価格 (百万円) (注1) | 鑑定評価書の概要 | | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------|------------------|-------------|------------|--------------------|
| | | 直接還元法 | | DCF法 | | |
| | | 価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | 価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) |
| D a i w a 錦糸町ビル | 3,340 | 3,380 | 5.2 | 3,320 | 5.0 | 5.4 |
| D a i w a 東池袋ビル | 3,330 | 3,400 | 5.1 | 3,300 | 4.9 | 5.3 |
| ベネックスS-3 | 3,290 | 3,350 | 5.5 | 3,230 | 5.3 | 5.7 |
| D a i w a 品川N o r t hビル | 5,890 | 6,020 | 4.9 | 5,750 | 4.7 | 5.1 |
| ウエストパーク大崎 | 1,980 | 2,000 | 4.7 | 1,970 | 4.5 | 4.9 |
| 上大岡アイマークビル | 2,070 | 2,070 | 5.5 | 2,070 | 5.3 | 5.7 |
| D a i w a 南船場ビル | 2,780 | 2,840 | 5.4 | 2,720 | 5.2 | 5.6 |
| 本州名駅ビル | 6,370 | 6,510 | 5.1 | 6,310 | 5.1 | 5.3 |
| 合計 | 328,290 | 359,540 | - | 341,120 | - | - |

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士が作成した鑑定評価書に記載された平成25年11月30日を価格時点とする価格を記載しています。

(注2) D a i w a A浜松町ビルの価格は、持分に係る価格を記載しています。

(注3) D a i w a 築地駅前ビルの割引率は6年度以降(3年度まで4.8%、4年度～5年度4.9%)の数値を記載しています。

(注4) 新宿マインズタワーの期末算定価格は持分に係る価格を記載し、直接還元法による価格及びDCF法による価格は、本物件全体に係る価格を記載しています。

⑤ 個別物件の損益状況等

下記の表は、第16期（平成25年6月1日～平成25年11月30日）の損益状況等を個別物件毎に一覧表にまとめたものです。なお、損益情報につきましては、前記「3. 財務諸表（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しています。

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| 物件名 | | D a i w a 銀座ビル | D a i w a 銀座アネックス | D a i w a 芝浦ビル | D a i w a 南青山ビル | D a i w a 猿楽町ビル (注4) |
| 取得年月 | | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 14,100 | 3,050 | 8,265 | 4,550 | 3,190 |
| | 投資比率（%） | 4.0 | 0.9 | 2.3 | 1.3 | 0.9 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 13,538 | 2,886 | 8,081 | 4,469 | 3,260 |
| | 期末算定価格（百万円） | 14,900 | 3,140 | 7,470 | 4,100 | 3,160 |
| 賃貸借情報 | テナント数（注1） | 23 | 7 | 55 | 5 | 1 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 8,246.64 | 2,032.99 | 9,626.38 | 2,715.54 | 3,657.43 |
| | 賃貸面積（㎡） | 7,166.43 | 2,032.99 | 8,688.07 | 2,556.80 | 3,657.43 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 84.9 | 100.0 | 99.1 | 100.0 | 0.0 |
| | 平成24年5月末 | 86.9 | 100.0 | 98.3 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年11月末 | 94.3 | 100.0 | 98.8 | 100.0 | 100.0 |
| 平成25年5月末 | 96.4 | 100.0 | 87.4 | 94.1 | 100.0 | |
| 平成25年11月末 | 86.9 | 100.0 | 90.2 | 94.1 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 364,216 | 92,652 | 229,030 | 119,339 | — |
| | 賃貸事業収入 | 350,622 | 92,652 | 227,321 | 119,339 | — |
| | その他賃貸事業収入 | 13,594 | — | 1,709 | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 169,723 | 42,961 | 91,396 | 39,906 | — |
| | 外注委託費 | 19,354 | 6,753 | 17,828 | 5,499 | — |
| | 水道光熱費 | 34,160 | 6,989 | 21,774 | 10,056 | — |
| | 租税公課 | 27,615 | 9,100 | 19,208 | 11,692 | — |
| | 損害保険料 | 455 | 108 | 429 | 155 | — |
| | 修繕費 | 6,348 | 1,730 | 7,035 | 888 | — |
| | 減価償却費③ | 69,946 | 18,278 | 25,120 | 11,614 | — |
| | その他賃貸事業費用 | 11,841 | — | — | — | — |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 194,492 | 49,691 | 137,634 | 79,432 | — | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 264,439 | 67,969 | 162,754 | 91,046 | 85,568 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 8,357 | 1,849 | 12,510 | 9,728 | — | |
| NCF（⑤－⑥）（千円） | 256,081 | 66,120 | 150,244 | 81,318 | 85,568 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 46.60 | 46.37 | 39.91 | 33.44 | — |
| | 平成25年度固定資産税等年額 （千円） | 55,191 | 18,053 | 37,885 | 22,923 | 13,299 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 128,190 | 34,770 | 218,640 | 111,190 | 162,170 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|---------------|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| 物件名 | | D a i w a A浜松町ビル | D a i w a 神宮前ビル | D a i w a 芝大門ビル | D a i w a 三崎町ビル (注4) | D a i w a 新橋510ビル |
| 取得年月 | | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 |
| 価格情報 | 取得価格(百万円) | 2,865 | 2,800 | 2,578 | 2,346 | 2,080 |
| | 投資比率(%) | 0.8 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.6 |
| | 貸借対照表計上額(百万円) | 2,798 | 2,720 | 2,414 | 2,191 | 2,123 |
| | 期末算定価格(百万円) | 2,850 | 2,100 | 2,640 | 2,450 | 2,400 |
| 賃貸借情報 | テナント数(注1) | 13 | 4 | 7 | 1 | 6 |
| | 賃貸可能面積(m ²) | 3,663.38 | 2,198.61 | 2,386.02 | 2,137.53 | 2,676.14 |
| | 賃貸面積(m ²) | 3,663.38 | 2,198.61 | 2,386.02 | 2,137.53 | 2,660.92 |
| | 稼働率(%) | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 100.0 | 78.5 | 100.0 | 100.0 | 97.4 |
| | 平成24年5月末 | 100.0 | 100.0 | 78.0 | 100.0 | 99.7 |
| | 平成24年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 |
| | 平成25年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.7 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 99.4 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① (千円) | 136,723 | 69,449 | 88,007 | — | 81,903 |
| | 賃貸事業収入 | 136,723 | 69,449 | 88,007 | — | 80,103 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | 1,800 |
| | 賃貸事業費用合計② (千円) | 74,421 | 28,108 | 32,673 | — | 26,717 |
| | 外注委託費 | 10,648 | 4,222 | 6,884 | — | 5,611 |
| | 水道光熱費 | 11,226 | 6,465 | 9,081 | — | 7,638 |
| | 租税公課 | 8,640 | 6,302 | 6,249 | — | 5,562 |
| | 損害保険料 | 197 | 85 | 118 | — | 117 |
| | 修繕費 | 1,897 | 774 | 832 | — | 1,172 |
| | 減価償却費③ | 12,410 | 10,251 | 9,507 | — | 6,615 |
| | その他賃貸事業費用 | 29,400 | 7 | — | — | — |
| | 賃貸事業損益④(①-②) (千円) | 62,302 | 41,341 | 55,334 | — | 55,186 |
| NOI⑤(④+③)(千円) | 74,713 | 51,593 | 64,842 | 68,814 | 61,802 | |
| 資本的支出⑥(千円) | 1,742 | 3,317 | 1,273 | 5,372 | 3,947 | |
| NCF⑤(⑤-⑥)(千円) | 72,970 | 48,275 | 63,568 | 63,442 | 57,854 | |
| 参考情報 | 経費率(%) (②÷①) | 54.43 | 40.47 | 37.13 | — | 32.62 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 (千円) | 17,037 | 12,604 | 12,162 | 10,293 | 11,087 |
| | 長期修繕費用の見積額 (千円)(注2) | 115,840 | 84,980 | 98,390 | 129,500 | 117,390 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|---------------|------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| 物件名 | | D a i w a 築地駅前ビル | D a i w a 築地ビル | D a i w a 築地616ビル | D a i w a 月島ビル | 日本橋MS ビル |
| 取得年月 | | 平成18年1月 | 平成18年1月 | 平成18年3月 | 平成18年3月 | 平成18年5月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,560 | 1,240 | 2,440 | 7,840 | 2,520 |
| | 投資比率（%） | 0.4 | 0.4 | 0.7 | 2.2 | 0.7 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,407 | 1,196 | 2,257 | 7,030 | 2,470 |
| | 期末算定価格（百万円） | 1,400 | 1,460 | 2,410 | 8,010 | 2,480 |
| 賃貸借情報 | テナント数（注1） | 6 | 5 | 9 | 3 | 9 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 2,659.59 | 1,487.82 | 2,931.93 | 8,426.85 | 2,850.81 |
| | 賃貸面積（㎡） | 2,659.59 | 1,487.82 | 2,931.93 | 8,426.85 | 2,850.81 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年5月末 | 0.0 | 100.0 | 89.7 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年11月末 | 0.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成25年5月末 | 10.3 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 12,709 | 47,883 | 75,837 | 287,031 | 81,598 |
| | 賃貸事業収入 | 12,679 | 47,883 | 75,837 | 287,031 | 81,598 |
| | その他賃貸事業収入 | 30 | — | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 51,444 | 19,411 | 43,161 | 132,781 | 46,768 |
| | 外注委託費 | 19,384 | 3,734 | 5,164 | 12,761 | 5,336 |
| | 水道光熱費 | 4,030 | 3,533 | 8,003 | 31,403 | 7,224 |
| | 租税公課 | 5,033 | 3,824 | 6,680 | 13,213 | 6,556 |
| | 損害保険料 | 96 | 59 | 130 | 319 | 135 |
| | 修繕費 | 8,724 | 1,158 | 2,904 | 20,576 | 15,819 |
| | 減価償却費③ | 14,175 | 7,100 | 20,277 | 54,506 | 11,696 |
| | その他賃貸事業費用 | — | — | — | — | — |
| | 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | △38,735 | 28,472 | 32,676 | 154,250 | 34,830 |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | △24,560 | 35,573 | 52,953 | 208,756 | 46,526 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 23,236 | 2,775 | 2,006 | 4,171 | 1,653 | |
| NCF⑤－⑥（千円） | △47,796 | 32,797 | 50,947 | 204,585 | 44,873 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | — | 40.54 | 56.91 | 46.26 | 57.32 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 （千円） | 10,007 | 7,589 | 13,194 | 26,427 | 12,941 |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 114,750 | 49,770 | 73,410 | 331,450 | 139,000 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|---------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 物件名 | | D a i w a 麻布台ビル | D a i w a 渋谷SSビル | D a i w a 日本橋本町ビル | D a i w a 銀座1丁目ビル | D a i w a 京橋ビル |
| 取得年月 | | 平成18年5月 | 平成18年5月 | 平成18年7月 | 平成18年7月 | 平成18年7月 |
| 価格情報 | 取得価格(百万円) | 1,600 | 3,930 | 7,420 | 4,620 | 3,460 |
| | 投資比率(%) | 0.5 | 1.1 | 2.1 | 1.3 | 1.0 |
| | 貸借対照表計上額(百万円) | 1,548 | 3,783 | 7,101 | 4,509 | 3,344 |
| | 期末算定価格(百万円) | 1,740 | 3,840 | 7,130 | 4,590 | 3,100 |
| 賃貸借情報 | テナント数(注1) | 10 | 12 | 13 | 12 | 9 |
| | 賃貸可能面積(m ²) | 1,697.38 | 2,969.11 | 7,418.61 | 3,758.43 | 3,265.83 |
| | 賃貸面積(m ²) | 1,697.38 | 2,969.11 | 7,224.43 | 3,694.84 | 3,265.83 |
| | 稼働率(%) | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 100.0 | 100.0 | 73.5 | 88.1 | 53.7 |
| | 平成24年5月末 | 100.0 | 87.0 | 85.2 | 96.9 | 88.6 |
| | 平成24年11月末 | 80.2 | 100.0 | 97.6 | 98.8 | 100.0 |
| | 平成25年5月末 | 100.0 | 100.0 | 97.6 | 89.0 | 99.5 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 97.3 | 98.3 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① (千円) | 55,414 | 115,203 | 189,986 | 130,696 | 91,359 |
| | 賃貸事業収入 | 51,580 | 115,203 | 181,904 | 121,299 | 91,359 |
| | その他賃貸事業収入 | 3,833 | — | 8,082 | 9,396 | — |
| | 賃貸事業費用合計② (千円) | 25,487 | 50,484 | 71,637 | 46,694 | 48,244 |
| | 外注委託費 | 4,990 | 5,489 | 10,160 | 8,237 | 6,331 |
| | 水道光熱費 | 4,459 | 11,534 | 16,657 | 8,158 | 9,955 |
| | 租税公課 | 4,812 | 9,276 | 11,692 | 7,784 | 6,948 |
| | 損害保険料 | 87 | 140 | 297 | 147 | 140 |
| | 修繕費 | 3,170 | 7,465 | 3,171 | 2,338 | 7,046 |
| | 減価償却費③ | 7,967 | 16,299 | 29,657 | 20,028 | 17,821 |
| | その他賃貸事業費用 | — | 279 | — | — | — |
| | 賃貸事業損益④(①-②) (千円) | 29,926 | 64,718 | 118,349 | 84,001 | 43,114 |
| NOI⑤(④+③)(千円) | 37,894 | 81,017 | 148,006 | 104,029 | 60,936 | |
| 資本的支出⑥(千円) | 4,399 | 457 | 283 | 1,091 | 13,248 | |
| NCF⑤-⑥(千円) | 33,494 | 80,560 | 147,723 | 102,938 | 47,688 | |
| 参考情報 | 経費率(%) (②÷①) | 45.99 | 43.82 | 37.71 | 35.73 | 52.81 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 (千円) | 9,605 | 18,517 | 22,961 | 15,567 | 13,798 |
| | 長期修繕費用の見積額 (千円)(注2) | 67,880 | 113,840 | 116,900 | 191,730 | 61,450 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| 物件名 | | サンライン 第7ビル (注5) | D a i w a 御成門ビル | 新宿マインズ タワー | SHIBUYA EDGE | D a i w a 小伝馬町ビル |
| 取得年月 | | 平成18年10月 | 平成18年12月 | 平成19年7月 及び11月 | 平成19年7月 | 平成19年8月 |
| 価格情報 | 取得価格(百万円) | 2,910 | 13,860 | 133,800 | 5,900 | 2,460 |
| | 投資比率(%) | 0.8 | 3.9 | 37.9 | 1.7 | 0.7 |
| | 貸借対照表計上額(百万円) | 2,881 | 13,571 | 130,627 | 5,777 | 2,425 |
| | 期末算定価格(百万円) | 2,640 | 13,600 | 113,000 | 4,260 | 1,980 |
| 賃貸借情報 | テナント数(注1) | 8 | 9 | 36 | 5 | 8 |
| | 賃貸可能面積(m ²) | 2,690.90 | 11,615.37 | 45,544.00 | 2,480.65 | 2,379.31 |
| | 賃貸面積(m ²) | 2,690.90 | 11,615.37 | 43,615.82 | 2,480.65 | 2,379.31 |
| | 稼働率(%) | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 68.1 | 87.1 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年5月末 | 88.4 | 100.0 | 99.9 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年11月末 | 100.0 | 100.0 | 98.3 | 100.0 | 100.0 |
| 平成25年5月末 | 96.0 | 100.0 | 94.9 | 100.0 | 100.0 | |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 95.7 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① (千円) | 90,675 | 355,233 | 2,337,670 | 76,545 | 62,410 |
| | 賃貸事業収入 | 90,675 | 355,233 | 2,337,660 | 76,295 | 62,410 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 10 | 250 | — |
| | 賃貸事業費用合計② (千円) | 45,465 | 123,606 | 1,126,254 | 43,262 | 30,325 |
| | 外注委託費 | 6,395 | 16,158 | 161,656 | 11,204 | 4,038 |
| | 水道光熱費 | 8,809 | 29,892 | 308,690 | 7,448 | 5,583 |
| | 租税公課 | 13,467 | 33,659 | 247,226 | 7,272 | 3,595 |
| | 損害保険料 | 124 | 433 | 3,947 | 110 | 86 |
| | 修繕費 | 5,732 | 13,789 | 29,057 | 684 | 7,733 |
| | 減価償却費③ | 10,935 | 29,672 | 367,976 | 16,541 | 8,465 |
| その他賃貸事業費用 | — | — | 7,700 | — | 822 | |
| 賃貸事業損益④(①-②) (千円) | 45,210 | 231,627 | 1,211,416 | 33,283 | 32,085 | |
| NOI⑤(④+③)(千円) | 56,145 | 261,299 | 1,579,392 | 49,825 | 40,550 | |
| 資本的支出⑥(千円) | 16,684 | 3,242 | 87,537 | 1,100 | 4,070 | |
| NCF(⑤-⑥)(千円) | 39,461 | 258,056 | 1,491,855 | 48,725 | 36,480 | |
| 参考情報 | 経費率(%) (②÷①) | 50.14 | 34.80 | 48.18 | 56.52 | 48.59 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 (千円) | 26,673 | 67,268 | 494,001 | 14,538 | 7,190 |
| | 長期修繕費用の見積額 (千円)(注2) | 68,810 | 236,800 | 2,502,610 | 48,290 | 70,970 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|---------------|----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| 物件名 | | D a i w a 神保町ビル | D a i w a 西新橋ビル | D a i w a 九段ビル | 大和茅場町 ビル(注4) | 神保町 プレイス |
| 取得年月 | | 平成22年3月 | 平成22年8月 | 平成22年9月 | 平成23年3月 | 平成23年3月 |
| 価格情報 | 取得価格(百万円) | 4,150 | 5,000 | 4,000 | 5,600 | 3,550 |
| | 投資比率(%) | 1.2 | 1.4 | 1.1 | 1.6 | 1.0 |
| | 貸借対照表計上額(百万円) | 4,103 | 4,997 | 3,913 | 5,507 | 3,547 |
| | 期末算定価格(百万円) | 2,860 | 4,710 | 2,920 | 6,460 | 3,760 |
| 賃貸借情報 | テナント数(注1) | 7 | 12 | 7 | 1 | 7 |
| | 賃貸可能面積(m ²) | 3,164.26 | 4,815.84 | 2,882.61 | 5,899.11 | 2,889.34 |
| | 賃貸面積(m ²) | 3,164.26 | 4,815.84 | 2,882.61 | 5,899.11 | 2,889.34 |
| | 稼働率(%) | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 100.0 | 55.0 | 88.1 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年5月末 | 20.6 | 79.6 | 88.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成24年11月末 | 86.7 | 80.7 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| | 平成25年5月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① (千円) | 89,838 | 143,984 | 76,008 | — | 107,665 |
| | 賃貸事業収入 | 89,838 | 143,984 | 76,008 | — | 107,665 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② (千円) | 78,936 | 85,757 | 48,126 | — | 46,698 |
| | 外注委託費 | 6,688 | 15,345 | 5,350 | — | 7,368 |
| | 水道光熱費 | 9,979 | 13,701 | 9,297 | — | 9,186 |
| | 租税公課 | 10,647 | 15,650 | 8,464 | — | 9,348 |
| | 損害保険料 | 141 | 255 | 120 | — | 133 |
| | 修繕費 | 26,873 | 730 | 565 | — | 953 |
| | 減価償却費③ | 24,604 | 40,071 | 24,328 | — | 19,708 |
| | その他賃貸事業費用 | 0 | 3 | — | — | — |
| | 賃貸事業損益④(①-②) (千円) | 10,902 | 58,227 | 27,881 | — | 60,967 |
| NOI⑤(④+③)(千円) | 35,507 | 98,298 | 52,209 | 148,331 | 80,675 | |
| 資本的支出⑥(千円) | 6,955 | — | 748 | — | — | |
| NCF⑤-⑥(千円) | 28,552 | 98,298 | 51,461 | 148,331 | 80,675 | |
| 参考情報 | 経費率(%) (②÷①) | 87.86 | 59.56 | 63.32 | — | 43.37 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 (千円) | 20,912 | 30,996 | 16,875 | 25,185 | 18,663 |
| | 長期修繕費用の見積額 (千円)(注2)(注3) | 126,090 | 187,140 | 141,450 | 38,440 | 26,390 |

| 地域 | | 東京主要5区 | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------|------------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| 物件名 | | E・スペース タワー | 日本橋本石町 トーセイビル | 新四c u r u m u ビル（注6） | トウセン道玄 坂第二ビル | 赤坂ビジネス プレイス |
| 取得年月 | | 平成23年7月 | 平成24年5月 | 平成24年12月 及び平成25年4月 | 平成25年7月 | 平成25年8月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 24,000 | 1,721 | 9,650 | 4,500 | 9,200 |
| | 投資比率（%） | 6.8 | 0.5 | 2.7 | 1.3 | 2.6 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 23,923 | 1,706 | 9,969 | 4,539 | 9,290 |
| | 期末算定価格（百万円） | 27,100 | 1,850 | 10,300 | 4,750 | 10,400 |
| 賃貸借情報 | テナント数（注1） | 7 | 6 | 13 | 5 | 14 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 13,960.87 | 2,143.08 | 6,756.45 | 4,144.90 | 8,789.84 |
| | 賃貸面積（㎡） | 13,960.87 | 2,143.08 | 4,564.64 | 4,144.90 | 8,408.13 |
| | 稼働率（%） | | | | | |
| | 平成23年11月末 | 100.0 | — | — | — | — |
| | 平成24年5月末 | 100.0 | 100.0 | — | — | — |
| | 平成24年11月末 | 100.0 | 100.0 | — | — | — |
| 平成25年5月末 | 100.0 | 100.0 | 55.9 | — | — | |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 67.5 | 100.0 | 95.6 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 151 | 114 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 770,024 | 61,352 | 149,999 | 121,418 | 197,006 |
| | 賃貸事業収入 | 770,024 | 61,352 | 123,800 | 121,418 | 196,995 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | 26,199 | — | 11 |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 243,793 | 25,590 | 107,559 | 36,912 | 63,548 |
| | 外注委託費 | 48,436 | 4,059 | 39,507 | 9,840 | 21,495 |
| | 水道光熱費 | 63,924 | 3,853 | 14,675 | 10,942 | 25,553 |
| | 租税公課 | 56,479 | 4,433 | 17,765 | 8 | 13 |
| | 損害保険料 | 698 | 83 | 349 | 189 | 288 |
| | 修繕費 | 10,172 | — | 100 | 1,073 | 1,560 |
| | 減価償却費③ | 63,720 | 13,160 | 35,149 | 14,857 | 14,637 |
| その他賃貸事業費用 | 361 | — | 12 | — | — | |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 526,230 | 35,761 | 42,439 | 84,506 | 133,458 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 589,951 | 48,921 | 77,589 | 99,363 | 148,095 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 6,228 | — | — | 1,671 | 3,242 | |
| NC F（⑤－⑥）（千円） | 583,723 | 48,921 | 77,589 | 97,692 | 144,853 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 31.66 | 41.71 | 71.71 | 30.40 | 32.26 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 （千円） | 112,922 | 8,856 | 35,420 | — | — |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 317,590 | 22,401 | 65,855 | 230,176 | 430,612 |

| 地域 | | 東京主要5区 | 首都圏 | | | |
|----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------------------|
| 物件名 | | 日石渋谷ビル (注4) | D a i w a 錦糸町ビル | D a i w a 東池袋ビル | ベネックス S-3 | D a i w a 品川N o r t h ビル |
| 取得年月 | | 平成25年9月 | 平成17年10月 | 平成17年10月 | 平成18年5月 | 平成19年7月 |
| 価格情報 | 取得価格(百万円) | 7,000 | 3,653 | 2,958 | 4,950 | 7,710 |
| | 投資比率(%) | 2.0 | 1.0 | 0.8 | 1.4 | 2.2 |
| | 貸借対照表計上額(百万円) | 7,211 | 3,396 | 2,773 | 4,344 | 7,389 |
| | 期末算定価格(百万円) | 7,280 | 3,340 | 3,330 | 3,290 | 5,890 |
| 賃貸借情報 | テナント数(注1) | 1 | 6 | 6 | 24 | 13 |
| | 賃貸可能面積(m ²) | 6,327.95 | 5,378.02 | 4,589.17 | 7,470.18 | 6,549.98 |
| | 賃貸面積(m ²) | 6,327.95 | 5,378.02 | 4,589.17 | 6,994.39 | 6,549.98 |
| | 稼働率(%) | | | | | |
| | 平成23年11月末 | — | 100.0 | 97.9 | 89.5 | 100.0 |
| | 平成24年5月末 | — | 100.0 | 90.1 | 96.6 | 100.0 |
| | 平成24年11月末 | — | 100.0 | 100.0 | 88.0 | 100.0 |
| | 平成25年5月末 | — | 100.0 | 100.0 | 98.2 | 100.0 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 93.6 | 100.0 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 65 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① (千円) | — | 134,187 | 137,934 | 149,189 | 191,275 |
| | 賃貸事業収入 | — | 134,187 | 137,934 | 149,189 | 191,275 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② (千円) | — | 86,742 | 66,238 | 98,051 | 122,052 |
| | 外注委託費 | — | 13,561 | 14,768 | 18,875 | 15,075 |
| | 水道光熱費 | — | 15,936 | 19,891 | 21,504 | 19,172 |
| | 租税公課 | — | 11,970 | 8,773 | 15,242 | 18,628 |
| | 損害保険料 | — | 265 | 253 | 394 | 376 |
| | 修繕費 | — | 15,977 | 412 | 2,489 | 36,000 |
| | 減価償却費③ | — | 29,031 | 22,138 | 39,544 | 32,789 |
| | その他賃貸事業費用 | — | — | — | — | 9 |
| 賃貸事業損益④(①-②) (千円) | — | 47,445 | 71,695 | 51,137 | 69,222 | |
| NOI⑤(④+③)(千円) | 59,141 | 76,476 | 93,834 | 90,682 | 102,012 | |
| 資本的支出⑥(千円) | — | 30,365 | 11,497 | 8,310 | 910 | |
| NCF⑤(⑤-⑥)(千円) | 59,141 | 46,110 | 82,337 | 82,371 | 101,102 | |
| 参考情報 | 経費率(%) (②÷①) | — | 64.64 | 48.02 | 65.72 | 63.81 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 (千円) | — | 23,356 | 17,468 | 30,484 | 36,155 |
| | 長期修繕費用の見積額 (千円)(注2) | 416,816 | 285,600 | 141,210 | 402,880 | 191,640 |

| 地域 | | 首都圏 | | 地方主要都市 | |
|----------------------|------------------------|---------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 物件名 | | ウエストパーク 大崎 | 上大岡 アイマーク ビル | D a i w a 南船場ビル | 本州名駅ビル |
| 取得年月 | | 平成24年 9 月 | 平成25年 3 月 | 平成19年 8 月 | 平成25年 2 月 |
| 価格情報 | 取得価格（百万円） | 1,650 | 2,000 | 4,810 | 5,300 |
| | 投資比率（%） | 0.5 | 0.6 | 1.4 | 1.5 |
| | 貸借対照表計上額（百万円） | 1,695 | 2,057 | 4,777 | 5,484 |
| | 期末算定価格（百万円） | 1,980 | 2,070 | 2,780 | 6,370 |
| 賃貸借情報 | テナント数（注1） | 5 | 8 | 6 | 18 |
| | 賃貸可能面積（㎡） | 1,786.58 | 2,630.30 | 5,719.54 | 7,461.90 |
| | 賃貸面積（㎡） | 1,786.58 | 2,427.21 | 5,719.54 | 6,073.02 |
| | 稼働率（%） | | | | |
| | 平成23年11月末 | — | — | 91.7 | — |
| | 平成24年 5 月末 | — | — | 100.0 | — |
| | 平成24年11月末 | 100.0 | — | 92.7 | — |
| | 平成25年 5 月末 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 85.4 |
| 平成25年11月末 | 100.0 | 92.2 | 100.0 | 81.3 | |
| 損益情報 | 運用日数 | 183 | 183 | 183 | 183 |
| | 総賃貸事業収入合計① （千円） | 58,814 | 80,651 | 120,915 | 206,991 |
| | 賃貸事業収入 | 58,814 | 80,566 | 120,915 | 206,991 |
| | その他賃貸事業収入 | — | 85 | — | — |
| | 賃貸事業費用合計② （千円） | 25,540 | 29,551 | 69,992 | 77,223 |
| | 外注委託費 | 3,697 | 5,762 | 13,342 | 26,310 |
| | 水道光熱費 | 4,530 | 5,603 | 13,557 | 15,428 |
| | 租税公課 | 3,949 | 4 | 10,603 | 0 |
| | 損害保険料 | 74 | 139 | 252 | 440 |
| | 修繕費 | 2,331 | 336 | 696 | 320 |
| | 減価償却費③ | 10,957 | 17,705 | 31,541 | 34,721 |
| | その他賃貸事業費用 | — | — | — | — |
| 賃貸事業損益④（①－②） （千円） | 33,274 | 51,100 | 50,922 | 129,768 | |
| NOI⑤（④＋③）（千円） | 44,232 | 68,805 | 82,464 | 164,490 | |
| 資本的支出⑥（千円） | 1,717 | — | 7,848 | 348 | |
| NC F（⑤－⑥）（千円） | 42,514 | 68,805 | 74,615 | 164,142 | |
| 参考情報 | 経費率（%）（②÷①） | 43.43 | 36.64 | 57.89 | 37.31 |
| | 平成25年度固定資産税等年額 （千円） | 7,890 | — | 21,206 | — |
| | 長期修繕費用の見積額 （千円）（注2） | 37,912 | 24,782 | 107,090 | 170,803 |

- (注1) テナント数は、エンドテナントの数を記載しています。なお、複数の物件にまたがって入居しているテナントについては、それぞれの物件毎に集計し、記載しています。
- (注2) 長期修繕費用の見積額は、建物調査診断報告書に記載された1年目から12年目の12年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注3) 「大和茅場町ビル」の長期修繕費用の見積額に関しては、建物調査診断報告書に記載された1年目から10年目の10年間において発生すると考えられる修繕費及び更新費の総額を記載しています。
- (注4) 当該物件につきましては、主要テナントから賃貸事業収入等を開示することについて同意を得られていない等の理由により、記載していません。
- (注5) 「サンライン第7ビル」は、平成25年3月及び平成25年5月に区分所有権を追加取得しています。なお、平成25年度固定資産税等年額及び長期修繕費用の見積額については、追加取得した区分所有権部分を考慮せず記載しています。
- (注6) 「新四c u r u m uビル」は、平成24年12月及び平成25年4月に取得しています。なお、平成25年度固定資産税等年額については、平成24年12月取得分のみを記載しています。